

# Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Elinvoimajaosto 31.03.2026 § 48  
2029/03.00.00.00/2026

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi 02 778 2302,  
maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617,  
kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä, hanna.heikkila@salo.fi, 02 778 5401

## Lausuntopyyntöasia

Ympäristöministeriö on pyytänyt antamaan lausunnon lakiluonnoksesta, jossa maankäyttö- ja rakennuslain sääntelyä uudistaen luotaisiin yhdyskuntakehittämislaki. Laki koskisi kuntien maapolitiikkaa, maan luovutukseen liittyviä asioita ja kaavojen toteuttamista. Keskeisenä tavoitteena sääntelyn uudistamiselle tältä osin on muun ohella omaisuudensuojaperusoikeuden parempi turvaaminen. Salon kaupunki on perehtynyt lakiluonnosta koskevaan hallituksen esityksen luonnokseen ja ottaa kantaa lausuntopalvelussa annetuin väliotsikoin seuraavasti;

### LAUSUNTOEHDOTUS

1 luku Yleiset säännökset

Ei lausuttavaa.

2 luku Kunnan maapolitiikka

\*A. Onko mielestänne tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom.)?

Kyllä

Ei

Ei kantaa asiaan

Kyllä. Kyse on kunnan strategisesta linjauksesta, joka kuuluu kunnan valtuustolle.

\*B. Pidätkö tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voisi päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta (7 §:n 4 mom.)?

Kyllä

Kyllä, mutta muutettuna

En

Ei kantaa asiaan

Kyllä. Pienessä kunnassa voi hyvinkin olla varteenotettava vaihtoehto.

C. Muut näkemyksenne kunnan maapolitiikkaa koskevista säännösluonnoksista (luku 2).

Lakiin kirjattu kunnan raportointivelvollisuus lisää byrokratiaa ja kustannuksia, puhumattakaan siitä, että on kunnan itsemääräämisoikeuden vastainen. Lakiin kirjattu määräys siitä, kuinka usein maapoliittinen ohjelma tulee viedä valtuustoon, on liian rajoittava ja voi aiheuttaa turhaa työtä.

3 Luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

\*A. Luonnoksen 10 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla säilyisi edelleen voimassa olevaa lainsäädäntöä perusteiltaan vastaava velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ja että osallistuminen toteutettaisiin edelleen ensisijaisesti maankäytösopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti

kunnan määrämällä kehittämiskorvauksella.

Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa?

Kyllä

En

Ei kantaa asiaan

Kyllä. Tämä on pitkään käytössä ollut nykyinen tapa, joka toimii hyvin ja jota on syytä jatkaa. Vaikka kunnan määräämän kehittämiskorvauksen käyttö on jäänyt vähäiseksi, sen avulla on saatu neuvoteltua maankäyttösopimuksia.

\*B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämissopimuksesta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Pidättekö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)?

Kyllä

Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän

En

Ei kantaa asiaan

Kyllä. Sopimusvapautta ei tule rajoittaa, koska olosuhteet voivat vaihdella kuntien välillä paljonkin.

\*C. Luonnoksen 17 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla olisi jatkossa velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä luonnokseen kirjatun edellytyksin?

Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta?

Kyllä

Kyllä, mutta muutettuna

En

Ei kantaa asiaan

Kyllä. Jo maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi kannatettava säännös. Nykyisen lainsäädännön mukaista poikkeuslupaa on käytetty kiertoreittinä, jottei tarvitse osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. 43§:n mukaiset puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaativat hankkeet saattavat olla huomattavan suuria teollisuushankkeita, joista aiheutuu merkittäviä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Ne eivät saa jäädä veronmaksajien maksettaviksi.

D. Muita näkemyksiänne kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta koskevista säännösluonnoksista (luku 3).

Kustannuksiin osallistumista koskeva kunnan päätös tulee voida tehdä myös ilman maapoliittista ohjelmaa.

Kehittämissopimuksen esitetyt kohtuuttomuuden arviointiperusteet ovat veronmaksajalle kohtuuttomat. Esitetty säädös tarkoittaisi, että yksityisen liiketoiminnan suhdanneriskit maamarkkinoilla vastaavilta osin siirrettäisiin veronmaksajien kannettavaksi. Tästä syystä esitetty säädös ei perusteltua kuntalaisten tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. On välttämätöntä selvittää menettelyn perustuslainmukaisuus.

#### 4 Luku Kehittämisalue

Esitetyn muutetun kehittämissäädöksen tuomat riskit tasapuoliseen kohteluun ja vaikutukset kunnan taloudellisiin vastuisiin ovat erittäin merkittävät. Esitys poistaa kunnilta mahdollisuuden varmistaa kaavan tuoman lisäarvon tasapuolisen jakamisen tilanteessa, jossa maanomistajat eivät pääse siitä yksimielisyyteen. Maanomistajien kustannusvastuusta kaavan toteuttamiseen ja kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sovitaisiin maankäyttösopimuksia ja viimekädessä kunnan määräämää kehittämissopimuksesta koskevien säädösten mukaan. Tämä tarkoittaisi, että maanomistajat voisivat myös sopia maanomistuksen järjestelyistä siten,

että lainsäädännössä nyt oleva 500 km:n rajan mukainen osallistumisvastuu ei toteutui yhdenkään maanomistajan osalta. Kaikki alueen toteuttamisen kunnalle aiheutuvat kustannukset jäisivät kunnan veronmaksajien maksettavaksi täysimääräisesti kaavan tuoman lisäarvon jäädessä maanomistajille täysimääräisesti.

#### 5 Luku Tonttijako

Edelleen säilyvän ohjeellisen tonttijaon käsitettä olisi selkiytettävä. Tulisi selkiyttää, voidaanko erillinen tonttijako laatia vastoin asemakaavassa edelleen säilyvää ohjeellista tontti -käsitettä. Pykälät 21 ja 34 mom 4 ovat ristiriidassa ja niitä tulee selkiyttää. Tonttijaon laatiminen on julkisen vallan käyttöä, jonka tulee olla osoitettu viranhaltijan tehtäväksi. Kartoittajan tutkinto ei laajallakaan työkokemuksella takaa tonttijaon laatimiseen vaadittavaa ymmärrystä. Onko kaikissa kunnissa osaamista arvioida kartoittajan työkokemusta suhteessa tonttijaon laatimiseen. Ohjeellinen tonttijako on mainittu kiinteistöverolain 12a§:ssä, jota tulee muuttaa, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin käyttämisessä säilyy.

#### 6 Luku Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

\*A. Luonnoksen 48 §:stä on esitetty kaksi vaihtoehtoa lainvoimaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisessä kunnalle, jos kunta ja kiinteistönomistaja eivät pääse asiasta sopimukseen.

Vaihtoehtojen erot liittyvät siihen, olisiko menettely aina sama riippumatta siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos (vaihtoehto 1), vai olisiko menettelyn oltava erilainen silloin, kun alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava (vaihtoehto 2).

Voimassa olevassa lainsäädännössä menettely on erilainen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kumpaa 48 §:n vaihtoehtoa pidätte parempana?

o Vaihtoehtoa 1 (aina sama menettely)

o Vaihtoehtoa 2 (erilainen menettely 1. asemakaavan yhteydessä)

o Ei kantaa asiaan

Vaihtoehto 2. Tässä vaihtoehdossa aikataulu pysyy kunnan omissa käsissä ja kyseessä on pitkään käytössä ollut menettelytapa, joka toimii. Lohkominen on toimituksena yksinkertaisempi ja taloudellisempi kuin lunastaminen.

B. Muita näkemyksiänne maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta koskevista säännösluonnoksista (luku 6).

Katualueen ilmaislouputusta, sen sisältöä ja poistamisen vaikutuksia koskeva tarkastelu on puutteellinen. Lain perusteluissa ei ole tunnistettu tai haluttu tunnustaa katualueen ns. ilmaislouputuksen nimellä kulkevan säädöksen asiallista sisältöä, joka vastaa periaatteeltaan hyvin nykyistä kehittämiskorvauksen nimellä kulkevaa säädöstä, jolla varmistetaan maanomistajan osallistumisvastuun toteutumista koskien kunnalle aiheutuviin kaavan toteuttamisen kustannuksiin.

Säädöksiä tulisi tarkentaa siten, että julkisyhteisöä ja yksityistä tahoa kohdellaan yhdenvertaisesti tontinosan lunastustilanteessa lunastuskorvausta määrättäessä.

#### 7 luku Muutoksenhaku

Ei lausuttavaa.

#### 8 Luku Erinäisiä säännöksiä

Lain voimaantulo saisi olla kalenterivuoden alusta, ei kesken vuoden. Lakiin ei tule kirjata velvoitteita maapoliittisen ohjelman laatimisen aikatauluista.

## 9 Luku Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tulisi selkiyttää, mitä seikkoja maanmittauslaitoksen tulee ottaa huomioon toimitusmääräyksen ajankohdasta päättäessään.

### Vaikutusten arviointi

\*A. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi on arvioitu alustavasti yhdyskuntakehittämislain vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin parantamiseksi on tärkeää saada palautetta siitä, miltä osin arvioinnissa on puutteita tai arviointi ei ole oikeaan osuvaa.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?

- Pääosin onnistuneena
  - Jossain määrin puutteellisena
  - Merkittävän puutteellisena
  - Ei kantaa asiaan
- Jossain määrin puutteellisena

\*B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?

- Kyllä
  - Ei
  - Ei kantaa asiaan
- Kyllä

Jos vastasitte kyllä, olkaa hyvä ja tarkentakaa, mitä osaa tai osia vaikutusten arvioinnista tulisi täydentää tai mitä aihetta koskeva puuttuva arviointi lisätä.

Kunnan lisääntyvää työmäärää ei ole arvioitu oikein. Joidenkin pykälien perustuslainmukaisuutta ei ole osattu arvioida.

C. Mihin itse näette yhdyskuntakehittämislain keskeisimpien vaikutusten kohdistuvan? Miten kuvailisitte keskeisimpiä vaikutuksia?

Ei lausuttavaa.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Ei lausuttavaa.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Salon kaupunki antaa luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislainsäädännön sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi edellä esitetyn sisältöisen lausunnon.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Kaupunginhallitus  
Edelleen tallennettavaksi lausuntopalveluun